

Protokoll från styrelsemöte nr 4, 2021 (den 12 april)

Närvarande

Anders Enebjörk, Anders Klingström, Dag Ribbing, Kerstin Sollerbrant Melefors, Lena Lindmark, Per Blixt, Richard Lundblad, Tommy Gutman, Ulf Öhman

Frånvarande

Lars Andersson, Anna Sjöberg

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet.

2) Status för valberedningens arbete

Just nu saknas två styrelsesuppleanter och tre valberedare.

3) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2021-04-12” på Google Drive.

4) Information från kassören om ekonomin

Föreningens ekonomi är god. För närvarande finns 4.4 mkr i likvida medel, att jämföra med 3.0 mkr motsvarande period förra året.

5) Nyinflyttade

Under 2021 har hittills följande fastigheter bytt ägare:

- Bv 12 (utflyttad: Hagelström)
- Mv 17 (utflyttad: Broman)
- Mv 49 (utflyttad: Dahlborg)

6) GDPR

Vissa pappersarkiv har rensats för att inte lagra personuppgifter längre än tillåtet. I övrigt inget nytt.

7) Fjärrvärmen

Status pågående läckor:

- ~~Mv 14: Tillfällig lagning av VVC-koppling i huset bedöms ok tills vidare. Permanent lagning på gång. KLAR.~~
- ~~Bv 7A: Denna är nu lagad.~~
- Bv 7A/7B gatan: Här kan finnas en läcka även om det är känt att tidigare lagning är gjord med undermålig isolering vilket kan vara orsaken till värmeindikeringen. Akustisk läcksökning är nu gjord; Aquademica rekommenderar att T-korsningen till Bv 5A/5B byts ut p.g.a. trolig, mindre läcka.
- Mv 1-3: Läckan är inte lokaliserad i detalj ännu, utan det finns ett spann på 10-15 m där den kan vara. Lagning inte beställd ännu och bör samordnas med teknikval för framtida fjärrvärmesystem. Anders E har redan en punkt på åtgärdslistan om detta. Grävning bör beställas av rörfirman (Vattentec).

Utestående diskussioner kring framtida fjärrvärmerenovering:

A. Ekonomiskt argument för att fortsätta med fjärrvärme?

Anders E har gjort preliminära beräkningar på livscykelkostnaden för ett 120 m² typhus av ett fjärrvärmesystem kontra bergvärme. Det övergripande resultatet är att det inte skiljer så mycket mellan alternativen, även om ett fjärrvärmesystem utan stigare är det billigaste. För mindre hus blir det mindre gynnsamt med bergvärme och för större hus blir det mer gynnsamt med bergvärme. Bergvärme har en högre investeringskostnad men lägre driftkostnad. En stor skillnad är att för bergvärme kommer ansvaret för investeringen ligga på varje enskild fastighetsägare.

B. Lönar det sig med ringstruktur i stället för grenstruktur trots mer grävning?

FVB har ritat upp den nya tänkta anläggningen för att en entreprenör ska kunna mängdsätta material och arbete. Entreprenören Vattentec kommer göra en uppskattning utifrån detta. Därmed kommer FVB kunna göra en bra beräkning av vinsterna med ringstrukturen.

C. Ska stigarna vara kvar eller inte?

Det har bedömningsvis varit väldigt få läckor på stigarna. Därför behöver inte dessa inkluderas i den nu planerade renoveringen. Under tiden kan vi reda ut huruvida ansvaret för stigarna ska vara kvar på samfälligheten eller överföras till respektive fastighetsägare. Angående VVC-stigarna tros detta vara en ekonomisk fråga, därför behöver vi underlag från FVB som kan presenteras för stämman som tar beslutet om investeringen.

8) Förberedelser städdag

Mötet med kvartersombuden är 14 april kl. 19. Richard leder detta.

ATT GÖRA PÅ STÄDDAGEN

- Beskrining av träd/buskar som vanligt
- Oljning av poolstaket
- Sopning av grus på från parkeringsplatserna ut på parkeringarna (sopbilen kommer även efter städdagen)
- Göra klar målning av lekstugan som påbörjades förra året? Per köper färg.
- Städa i sophusen
- Rensa hängrännor
- Rensa gränsen mellan asfalt och gräsmatta
- Plocka skräp etc (ex på kullen och i diken runt samfälligheten)
- Ta bort döda träd på kullen
- Rensa brunnar/dräneringsdike
- Farthindren
- Potthål?
- Nytt gräsklippningsschema delas ut
- Fyll i tider i poolschema (bör vara så gott som full efter städdagen)
- Rensa ogräs på lekplatser

ATT FÖRBEREDA

- olja, penslar till poolstaketet och trä-däck (Richard)
- ~~beställ upptagning av grus Thelins (Ulf, klart kommer 12/4 samt efter städdagen)~~
- skylt om att flytta bilarna (Dag)
- ~~kallelse till kvartersombudsmöte (Dag, klart)~~
- ~~beställa containers (Richard, klart)~~
- ordna korv (Per)

FRÅGOR FRÅN FÖRRA ÅRETS STÄDDAG:

- Var går gränsen mellan kompost och ris/grenar/träd till avfallshögen?
>> **Beslut:** Dag ringer och kollar.
- Måste alla kontrollera sina elladdningsboxar i garaget, eller kan man utgå ifrån att allt är OK eftersom slutbesiktning gjorts?
>> Svar: Kolla om det är någon garantibesiktning planerad efter två år. I så fall bör det göras innan dess. **Beslut:** Sätt upp som agendapunkt på nästa styrelsemöte.

9) Förberedelser årsstämma

Mikrofon+högtalare samt närvarolistor är ordnat. I övrigt inget särskilt att förbereda.

10) Finansiering av framtida fjärrvärmerenovering

En styrelsemedlem framförde en idé om hur fjärrvärmerenoveringen skulle kunna finansieras genom försäljning av samfällighetens mark, samt presenterade vissa initiala tankar kring detta. Bedömningen är att en försäljning av fyra tomter skulle kunna finansiera hela projektet.

Styrelsen var mycket avvaktande och inte beredda att gå vidare med detta.

11) Kreditkort hos Nordea

Behandlat inom åtgärdslistan.

12) Samfällighetens ansvar vid avflytt/inflytt

Styrelsen har blivit tillfrågad vilket ansvar samfälligheten har för att reglera den ekonomiska avräkningen mellan säljare och köpare.

Mötet överenskom följande text som anses spegla hur vi alltid har gjort, med tillägg för laddboxarna:

När ni säljer/köper ett hus i Tegelhagens samfällighet, tänk då på följande:

- *Avgiften till samfälligheten faktureras fastighetsägaren kvartalsvis i förväg. Om ägarbytet sker under perioden för i förväg erlagd samfällighetsavgift kan köparen kompensera säljaren. Samfälligheten reglerar inte detta.*
- *En schablonförbrukning av varmvattnet ingår redan i samfällighetsavgiften. Kring årsskiftet görs en avläsning och den faktiska varmvattenförbrukningen minus schablonförbrukningen debiteras/krediteras på det nya årets kvartalsfaktura för kvartal 2 (som betalas i mars).*

Säljaren kan kompensera köparen denna debitering/kreditering för föregående år genom att göra en beräkning baserat på schablonförbrukning och kubikmeterpris. Vid ägarbyte under det nya året kan säljare och köpare själva läsa av varmvattenmätaren vid ägarbytet, och göra beräkningen baserat på föregående årsavläsning, schablonförbrukning och kubikmeterpris.

Samfälligheten bistår vid anmodan med hur mycket schabloninbetalning som har gjorts för föregående år på kvartalsfakturor (det s.k. á-conto-beloppet), kubikmeterpris och förgående årsavläsning.

- *Elförbrukningen i garaget faktureras fastighetsägaren kvartalsvis i efterhand. Säljaren kan kompensera köparen för den i efterhand fakturerad elkostnad. Säljaren läser enklast av sin elförbrukning på bytesdagen på Charge Amps app. Samfälligheten bistår vid anmodan med kWh-pris.*

Beslut: Dag lägger ut texten på hemsidan.

12) Övriga frågor

12.1) Hjärtstartare i poolhuset

Anders K rapporterade att denna är servad samt ett nytt batteri är installerat.

12.2) Utrustning till röjsågen

Vi behöver köpa sele och hjälm.

Beslut: Anders K ser till att dessa köps in.

12.3) Underhåll av rör i poolhuset

Anders K rapporterade att han har beställt installation av nya blandare och avstängningsventiler. Hushållen är informerade om vattenavstängning 14 april.

12.4) Städning av kvarterslokalen

Richard rapporterade att städning är beställt 19 april.

13) Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Påminnelse om kommande datum

- Onsdag 14 april (möte med kvartersombud inför städdag)
- Lördag 17 april (städdag)
- Måndag 19 april (årsstämma)
- Måndag 19 april (eventuellt konstituerande årsmöte)
- Måndag 26 april (styrelsemöte)
- Måndag 17 maj (styrelsemöte)
- Måndag 21 juni (styrelsemöte)

Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt